



Ajustes - Observaciones P1 - Plusvalías Ríonegro

Desde diego malagon <diego.malagon@apra.com.co>

Fecha Mié 22/07/2026 8:00

Para SANDRA PATRICIA OQUENDO BEDOYA <soquendo@rionegro.gov.co>

CC JUAN GABRIEL LONDOÑO RUEDA <jlondonor@rionegro.gov.co>; Wilson Suarez <wilson.suarez@apra.com.co>; edwin sanchez <edwin.sanchez@apra.com.co>; Miller Osiris Escudero Suarez <moescudero@gmail.com>; NESTOR IVAN QUINTERO GONZALEZ <nquintero@rionegro.gov.co>

Muy buenos días estimada Sandra y estimado Nestor,

Por medio de la presente y teniendo en cuenta las observaciones, sugerencias y recomendaciones realizadas en las diferentes reuniones presenciales sostenidas en días pasados en la Secretaría de Planeación de Ríonegro, así como aquellas compartidas vía correo electrónico, nos permitimos notificarle que, hemos empezado a cargar en el onedrive correspondiente las modificaciones y ajustes a los ejercicios en escenarios P1 y P2, de tal manera que las metodologías sean más robustas y coherentes con los estudios de mercado, depuración de muestras, aplicación de la norma, estructuración de los residuales y análisis por cada UAU en los casos en los que aplique.

Para ello, ya pueden encontrar los ajustes para los siguientes ejercicios:

[PLAN PARCIAL CASA MIA P1](#)

[PLAN PARCIAL BARROBLANCO III P1 Y P2](#)

Gracias por su atención y quedamos atentos a sus comentarios.

Diego Alejandro Malagón Márquez
Lider de proyectos
Carrera 61 No. 74-41 Of. 607
Edificio Torre Avenida Chile P.H. - Bogotá
Teléfono: 0031 3171850



Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario, pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. - APRA S.A.S.. Si usted no es el destinatario final, por favor elimínelo e infórmenos por este mismo medio. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, le informamos que AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. - APRA S.A.S. cuenta con política para el tratamiento de los datos personales, la cual puede ser consultada en el siguiente link: www.apra.com.co.

Puede usted ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. - APRA S.A.S. a la dirección de correo electrónico info@apra.com.co, indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo ordinario remitido a la CR 11 71 41 OFIC 607, BOGOTÁ D.C., BOGOTÁ D.C. La política de tratamiento de los datos del Titular, así como los cambios sustanciales que se produzcan en ésta, se podrán consultar también en el siguiente correo electrónico: info@apra.com.co

ANÁLISIS DE POTENCIAL DE DESARROLLO - RESOLUCION 620 DE 2008			
PLAN PARCIAL BARRO BLANCO III			
TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE EXPANSION			
TOTAL			
1. ÁREA BRUTA DE PLANIFICACION TOTAL		100%	217.567,00
2. AFECTACIONES		0,00%	0,00
3. ÁREA NETA URBANIZABLE m2		100,00%	217.567,00
4. CESIONES OBLIGATORIAS URBANÍSTICAS (PROPUESTAS)			120.437,71
5.1. CESION TIPO A (Vias)	22,00%	22,00%	47.864,74
5.1.1 Vias a Construir		13,53%	29.439,65
5.1.2 Vias a compensar		8,59%	18.694,18
5.2. CESION TIPO B (Espacio Publico y Equipamientos)	32,00%	41,83%	90.998,06
5.2.1 Cesion Tipo B1	25,00%	34,83%	75.768,37
5.2.1.1 En Suelo			42.098,05
5.2.1.2 Proteccion Ambiental Retiros			33.670,32
5.2.3 Cesion tipo B2	7,00%	7,00%	15.229,69
5.2. CESION TIPO C (Equipamientos)		5,02%	4.568,91
7. ÁREA UTIL DEL PREDIO m²		44,54%	96.908,09
7.1. Util Otros Usos (Comercio y Servicios)		28,56%	27.676,22
7.2. Util NO VIP	79,96%	57,12%	55.354,48
7.3. Util VIP	20,04%	14,32%	13.877,39
ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
NUMERO DE VIVIENDAS		60	1.305,00
RESIDENCIAL (VIP)			208,00
RESIDENCIAL (NO VIP)			1.097,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA (I.C. Area m2)			
CONSTRUCCION TOTAL RESIDENCIAL (Area m2)	1.305		103.916,53
AREA CONSTRUCCION TIPO - AREA TOTAL CONSTRUIDA PROPUESTA RESIDENCIAL (VIP)	208	45,00	9.360,00
AREA CONSTRUCCION TIPO - AREA TOTAL CONSTRUIDA PROPUESTA RESIDENCIAL (NO VIP)	1.097	78,54	86.156,53
AREA CONSTRUCCION TIPO - AREA TOTAL CONSTRUIDA PROPUESTA OTROS USOS			8.400,00
AREA TOTAL OCUPADA (I.O. Area m2)			30.791,31
AREA TOTAL OCUPADA PROPUESTA RESIDENCIAL (VIP)		5,00	9.360,00
AREA TOTAL OCUPADA PROPUESTA RESIDENCIAL (NO VIP)		5,00	17.231,31
AREA TOTAL OCUPADA PROPUESTA OTROS USOS		2,00	4.200,00
AREA VENDIBLES			
ÁREA NETA VENDIBLE			86.221,11
RESIDENCIAL (VIP)		10%	8.424,00
RESIDENCIAL (NO VIP)		17%	71.797,11
OTROS USOS		29%	6.000,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROPUESTO		6,8%	5.845,38
PROPUESTA ESTACIONAMIENTOS			
TOTAL ESTACIOMAIENTOS PROPUESTOS			1.645
EXIGENCIA VIP		30%	62
EXIGENCIA VIS		2/3	0
EXIGENCIA NO VIS		1 1/3	1.463
COMERCIO Y SERVICIOS		1/50	120
DOTACIONAL		1/100	0
INSDUSTRIAL		1/100	0
RESUMEN ÁREAS			
AREA TOTAL REQUERIDA DE ESTACIONAMIENTOS			37.012,50
AREA DISPONIBLE PARA ESTACIONAMIENTOS SUPERFICIE			60.271,40
AREA TOTAL PROPUESTA DE ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE			37.012,50
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			109.761,91
ANALISIS DE VENTAS			
ZONA ZONA RESIDENCIAL			
VALOR m² VIVIENDA VIP SMLV	90	\$3.501.810	\$29.499.247.440
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA			\$157.581.450
VALOR m² VIVIENDA NO VIP		\$10.300.000	\$739.510.233.000
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA			\$808.944.584
VALOR m² COMERCIO		\$12.000.000	\$72.000.028.800
TOTAL VENTAS			\$841.009.509.240
COSTOS CONSTRUCCION DIRECTOS			
COSTO m2 Construcción Vivienda: Presupuesto (4-318_VIP)		\$2.164.000	\$20.255.040.000
COSTO m2 Construcción Vivienda: Presupuesto (4-317_T4)		\$2.589.000	\$223.059.243.503
COSTO m2 Construcción Otros Usos: Presupuesto (7-002C)		\$3.019.000	\$25.359.600.000
COSTO m2 Construcción ECP: (4-002_EST)		\$1.265.000	\$7.394.409.938
COSTOS PLACA (Estacionamientos propuestos)		\$380.000	\$14.064.750.410
COSTOS TORRE (Estacionamientos propuestos) (4-002_EST)		\$1.265.000	\$76.243.323.060
TOTAL COSTOS DIRECTOS		43,56%	\$366.376.366.911
COSTO DE URBANISMO SOBRE AREA NETA			
1. CESION ZONAS VERDES (Area m² - Vlr m²)	75.768,37	\$87.200	\$6.607.001.864
2. CESION EQUIPAMIENTOS (Area m² - Vlr m²)	15.229,69	\$87.200	\$1.328.028.968
3. VIAS LOCALES DE ACCESO Y SENDEROS (Area m² - Vlr m²)	29.439,65	\$284.069	\$8.362.901.749
4. REDES DE SERVICIO PUBLICO (Area m² - Vlr m²)	96.908,09	\$114.000	\$11.047.522.260
TOTAL COSTOS DE URBANISMO SOBRE A.N.U (Vlr m² - Total)	3,25%	\$125.688	27.345.454.841,07
COSTOS INDIRECTOS			
GENERALES			
LICENCIA	0,17%		\$639.417.227
DELINEACIÓN URBANA URBANISMO	1,40%	C.D	\$5.333.148.074
DELINEACIÓN URBANA COSNTRUCCION	4,00%	C.D	\$7.277.918.536
SEGUROS	0,15%	C.D	\$549.564.550
IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$366.376.367
SERVICIOS	0,30%	C.D	\$1.099.129.101
HONORARIOS			
TOPOGRAFÍA	0,04%	C.D.	\$146.550.547
ESTUDIO DE SUELOS	0,25%	C.D.	\$915.940.917
DISEÑO	1,00%	VTAS	\$8.410.095.092
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D.	\$915.940.917
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D.	\$549.564.550
DISEÑO ELÉCTRICO	0,15%	C.D.	\$549.564.550
PRESUPUESTO PROGRAMACIÓN	0,40%	C.D.	\$1.465.505.468
HONORARIOS CONSTRUCCIÓN DELEGADA	5,00%	C.D.	\$18.318.818.346
GERENCIA DE OBRA	1,50%	VTAS	\$12.615.142.639
COSTOS VENTAS, COMISIONES Y PUBLICIDAD	5,25%	VTAS	\$44.152.999.235
NOTARIALES	1,00%	VTAS	\$8.410.095.092
TOTAL INDIRECTOS		13,28%	\$ 111.715.771.208,52
COSTOS FINANCIEROS	4,95%	VTAS	\$41.649.665.390
TOTAL COSTOS	65,05%	\$4.984.309	\$ 547.087.258.352
ANÁLISIS RESIDUAL			
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO			\$841.009.509.240
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCIÓN			\$547.087.258.352
COMPENSACION VIAS	18.694,18	569.000,00	\$10.636.988.420
COMPENSACION CESION EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (VlrCons*A.E)	4.568,91	4.984.308,91	\$22.772.858.824
COSTO TOTAL CARGAS GENERALES Y LOCALES			\$17.809.517.100
UTILIDAD	14,13%	VIP	NO VIP
		8,00%	14,00%
		\$2.359.939.795	\$103.531.432.620
		COMERCIO Y SERVICIOS	
			18,00%
VALOR DEL LOTE		14,73%	\$123.851.508.945
VALOR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA			569.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA NETA			569.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA UTIL			1.278.000,00

ANÁLISIS DE POTENCIAL DE DESARROLLO - RESOLUCION 620 DE 2008			
PLAN PARCIAL BARRO BLANCO III			
TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE EXPANSION			
TOTAL			
1. ÁREA BRUTA DE PLANIFICACION TOTAL		100%	98.259,58
2. AFECTACIONES		0,00%	0,00
3. ÁREA NETA URBANIZABLE m2		100,00%	98.259,58
4. CESIONES OBLIGATORIAS URBANÍSTICAS (PROPUESTAS)			58.097,35
5.1. CESION TIPO A (Vias)	22,00%	22,06%	21.677,48
5.1.1 Vias a Construir		14,04%	13.800,52
5.1.2 Vias a compensar		5,84%	5.740,32
5.2. CESION TIPO B (Espacio Publico y Equipamientos)	32,00%	45,08%	44.296,83
5.2.1 Cesion Tipo B1	25,00%	38,06%	37.399,45
5.2.1.1 En Suelo			20.949,73
5.2.1.2 Proteccion Ambiental Retiros			16.449,72
5.2.3 Cesion tipo B2	7,00%	7,00%	6.897,38
5.2. CESION TIPO C (Equipamientos)		4,69%	2.079,36
7. ÁREA UTIL DEL PREDIO m²		40,87%	40.162,23
7.1. Util Otros Usos (Comercio y Servicios)		28,56%	11.470,03
7.2. Util NO VIP	79,96%	57,12%	22.940,91
7.3. Util VIP	20,04%	14,32%	5.751,29
ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
NUMERO DE VIVIENDAS		60	591,00
RESIDENCIAL (VIP)			118,00
RESIDENCIAL (NO VIP)			473,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA (I.C. Area m2)			
CONSTRUCCION TOTAL RESIDENCIAL (Area m2)	592		51.374,46
AREA CONSTRUCCION TIPO - AREA TOTAL CONSTRUIDA PROPUESTA RESIDENCIAL (VIP)	119	45,00	5.355,00
AREA CONSTRUCCION TIPO - AREA TOTAL CONSTRUIDA PROPUESTA RESIDENCIAL (NO VIP)	473	82,49	39.019,46
AREA CONSTRUCCION TIPO - AREA TOTAL CONSTRUIDA PROPUESTA OTROS USOS			7.000,00
AREA TOTAL OCUPADA (I.O. Area m2)			16.658,89
AREA TOTAL OCUPADA PROPUESTA RESIDENCIAL (VIP)		5,00	5.355,00
AREA TOTAL OCUPADA PROPUESTA RESIDENCIAL (NO VIP)		5,00	7.803,89
AREA TOTAL OCUPADA PROPUESTA OTROS USOS		2,00	3.500,00
AREA VENDIBLES			
ÁREA NETA VENDIBLE			42.335,72
RESIDENCIAL (VIP)		10%	4.819,50
RESIDENCIAL (NO VIP)		17%	32.516,22
OTROS USOS		29%	5.000,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROPUESTO		6,5%	2.767,54
PROPUESTA ESTACIONAMIENTOS			
TOTAL ESTACIOMAIENTOS PROPUESTOS			767
EXIGENCIA VIP		30%	36
EXIGENCIA VIS		2/3	0
EXIGENCIA NO VIS		1 1/3	631
COMERCIO Y SERVICIOS		1/50	100
DOTACIONAL		1/100	0
INSDUSTRIAL		1/100	0
RESUMEN ÁREAS			
AREA TOTAL REQUERIDA DE ESTACIONAMIENTOS			17.257,50
AREA DISPONIBLE PARA ESTACIONAMIENTOS SUPERFICIE			20.735,80
AREA TOTAL PROPUESTA DE ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE			17.257,50
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			54.142,00
ANALISIS DE VENTAS			
ZONA ZONA RESIDENCIAL			
VALOR m² VIVIENDA VIP SMLV	90	\$3.501.810	\$16.876.973.295
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA			\$157.581.450
VALOR m² VIVIENDA NO VIP		\$9.500.000	\$308.904.090.000
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA			\$783.688.961
VALOR m² COMERCIO		\$10.800.000	\$54.000.021.600
TOTAL VENTAS			\$379.781.084.895
COSTOS CONSTRUCCION DIRECTOS			
COSTO m2 Construcción Vivienda: Presupuesto (4-318_VIP)		\$2.164.000	\$11.588.220.000
COSTO m2 Construcción Vivienda: Presupuesto (4-317_T4)		\$2.589.000	\$101.021.384.214
COSTO m2 Construcción Otros Usos: Presupuesto (7-002C)		\$3.019.000	\$21.133.000.000
COSTO m2 Construcción ECP: (4-002_EST)		\$1.265.000	\$3.500.934.832
COSTOS PLACA (Estacionamientos propuestos)		\$380.000	\$6.557.850.342
COSTOS TORRE (Estacionamientos propuestos) (4-002_EST)		\$1.265.000	\$26.230.787.516
TOTAL COSTOS DIRECTOS		44,77%	\$170.032.176.904
COSTO DE URBANISMO SOBRE AREA NETA			
1. CESION ZONAS VERDES (Area m² - Vlr m²)	37.399,45	\$87.200	\$3.261.232.040
2. CESION EQUIPAMIENTOS (Area m² - Vlr m²)	6.897,38	\$87.200	\$601.451.536
3. VIAS LOCALES DE ACCESO Y SENDEROS (Area m² - Vlr m²)	13.800,52	\$284.069	\$3.920.304.516
4. REDES DE SERVICIO PUBLICO (Area m² - Vlr m²)	40.162,23	\$114.000	\$4.578.494.220
TOTAL COSTOS DE URBANISMO SOBRE A.N.U (Vlr m² - Total)	3,25%	\$125.804	12.361.482.312,05
COSTOS INDIRECTOS			
GENERALES			
LICENCIA	0,29%		\$487.244.693
DELINEACIÓN URBANA URBANISMO	1,40%	C.D	\$2.408.604.659
DELINEACIÓN URBANA COSNTRUCCION	4,00%	C.D	\$3.598.072.017
SEGUROS	0,15%	C.D	\$255.048.265
IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$170.032.177
SERVICIOS	0,30%	C.D	\$510.096.531
HONORARIOS			
TOPOGRAFÍA	0,04%	C.D.	\$68.012.871
ESTUDIO DE SUELOS	0,25%	C.D.	\$425.080.442
DISEÑO	1,00%	VTAS	\$3.797.810.849
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D.	\$425.080.442
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D.	\$255.048.265
DISEÑO ELÉCTRICO	0,15%	C.D.	\$255.048.265
PRESUPUESTO PROGRAMACIÓN	0,40%	C.D.	\$680.128.708
HONORARIOS CONSTRUCCIÓN DELEGADA	5,00%	C.D.	\$8.501.608.845
GERENCIA DE OBRA	1,50%	VTAS	\$5.696.716.273
COSTOS VENTAS, COMISIONES Y PUBLICIDAD	5,25%	VTAS	\$19.938.506.957
NOTARIALES	1,00%	VTAS	\$3.797.810.849
TOTAL INDIRECTOS		13,50%	\$ 51.269.951.108,99
COSTOS FINANCIEROS	5,09%	VTAS	\$19.329.257.870
TOTAL COSTOS	66,62%	\$4.672.766	\$ 252.992.868.196
ANÁLISIS RESIDUAL			
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO			\$379.781.084.895
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCIÓN			\$252.992.868.196
COMPENSACION VIAS	5.740,32	534.000,00	\$3.065.330.880
COMPENSACION CESION EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (VlrCons*A.E)	2.079,36	4.672.765,62	\$9.716.361.918
COSTO TOTAL CARGAS GENERALES Y LOCALES			\$7.230.110.800
UTILIDAD	14,30%	VIP	NO VIP
		8,00%	14,00%
		\$1.350.157.864	\$43.246.572.600
		COMERCIO Y SERVICIOS	
			18,00%
VALOR DEL LOTE		13,81%	\$52.459.678.750
VALOR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA			534.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA NETA			534.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA UTIL			1.306.000,00

ANÁLISIS DE POTENCIAL DE DESARROLLO - RESOLUCION 620 DE 2008			
PLAN PARCIAL BARRO BLANCO III			
TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE EXPANSION			
TOTAL			
1. ÁREA BRUTA DE PLANIFICACION TOTAL		100%	119.307,42
2. AFECTACIONES		0,00%	0,00
3. ÁREA NETA URBANIZABLE m2		100,00%	119.307,42
4. CESIONES OBLIGATORIAS URBANÍSTICAS (PROPUESTAS)			53.452,07
5.1. CESION TIPO A (Vias)	22,00%	21,95%	26.187,26
5.1.1 Vias a Construir		13,11%	15.639,13
5.1.2 Vias a compensar		10,86%	12.953,86
5.2. CESION TIPO B (Espacio Publico y Equipamientos)	32,00%	31,69%	37.812,94
5.2.1 Cesion Tipo B1	25,00%	24,71%	29.480,63
5.2.1.1 En Suelo			21.148,32
5.2.1.2 Proteccion Ambiental Retiros			8.332,31
5.2.3 Cesion tipo B2	7,00%	7,00%	8.332,31
5.2. CESION TIPO C (Equipamientos)		6,58%	2.489,55
7. ÁREA UTIL DEL PREDIO m²		47,56%	56.745,86
7.1. Util Otros Usos (Comercio y Servicios)		28,56%	16.206,19
7.2. Util NO VIP	79,96%	57,12%	32.413,57
7.3. Util VIP	20,04%	14,32%	8.126,10
ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
NUMERO DE VIVIENDAS		60	714,00
RESIDENCIAL (VIP)			142,00
RESIDENCIAL (NO VIP)			572,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA (I.C. Area m2)			
CONSTRUCCION TOTAL RESIDENCIAL (Area m2)	714		54.927,07
AREA CONSTRUCCION TIPO - AREA TOTAL CONSTRUIDA PROPUESTA RESIDENCIAL (VIP)	142	45,00	6.390,00
AREA CONSTRUCCION TIPO - AREA TOTAL CONSTRUIDA PROPUESTA RESIDENCIAL (NO VIP)	572	82,41	47.137,07
AREA CONSTRUCCION TIPO - AREA TOTAL CONSTRUIDA PROPUESTA OTROS USOS			1.400,00
AREA TOTAL OCUPADA (I.O. Area m2)			16.517,41
AREA TOTAL OCUPADA PROPUESTA RESIDENCIAL (VIP)		5,00	6.390,00
AREA TOTAL OCUPADA PROPUESTA RESIDENCIAL (NO VIP)		5,00	9.427,41
AREA TOTAL OCUPADA PROPUESTA OTROS USOS		2,00	700,00
AREA VENDIBLES			
ÁREA NETA VENDIBLE			46.031,90
RESIDENCIAL (VIP)		10%	5.751,00
RESIDENCIAL (NO VIP)		17%	39.280,89
OTROS USOS		29%	1.000,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROPUESTO		6,8%	3.131,51
PROPUESTA ESTACIONAMIENTOS			
TOTAL ESTACIOMAIENTOS PROPUESTOS			826
EXIGENCIA VIP		30%	43
EXIGENCIA VIS		2/3	0
EXIGENCIA NO VIS		1 1/3	763
COMERCIO Y SERVICIOS		1/50	20
DOTACIONAL		1/100	0
INSDUSTRIAL		1/100	0
RESUMEN ÁREAS			
AREA TOTAL REQUERIDA DE ESTACIONAMIENTOS			18.585,00
AREA DISPONIBLE PARA ESTACIONAMIENTOS SUPERFICIE			37.096,94
AREA TOTAL PROPUESTA DE ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE			18.585,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			58.058,58
ANALISIS DE VENTAS			
ZONA ZONA RESIDENCIAL			
VALOR m² VIVIENDA VIP SMLV	90	\$3.501.810	\$20.138.909.310
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA			\$157.581.450
VALOR m² VIVIENDA NO VIP		\$10.300.000	\$404.593.216.534
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA			\$848.796.890
VALOR m² COMERCIO		\$12.000.000	\$12.000.004.800
TOTAL VENTAS			\$436.732.130.644
COSTOS CONSTRUCCION DIRECTOS			
COSTO m2 Construcción Vivienda: Presupuesto (4-318_VIP)		\$2.164.000	\$13.827.960.000
COSTO m2 Construcción Vivienda: Presupuesto (4-317_T4)		\$2.589.000	\$122.037.874.230
COSTO m2 Construcción Otros Usos: Presupuesto (7-002C)		\$3.019.000	\$4.226.600.000
COSTO m2 Construcción ECP: (4-002_EST)		\$1.265.000	\$3.961.358.624
COSTOS PLACA (Estacionamientos propuestos)		\$380.000	\$7.062.300.068
COSTOS TORRE (Estacionamientos propuestos) (4-002_EST)		\$1.265.000	\$46.927.625.566
TOTAL COSTOS DIRECTOS		45,35%	\$198.043.718.488
COSTO DE URBANISMO SOBRE AREA NETA			
1. CESION ZONAS VERDES (Area m² - Vlr m²)	29.480,63	\$87.200	\$2.570.710.936
2. CESION EQUIPAMIENTOS (Area m² - Vlr m²)	8.332,31	\$87.200	\$726.577.432
3. VIAS LOCALES DE ACCESO Y SENDEROS (Area m² - Vlr m²)	15.639,13	\$284.069	\$4.442.597.233
4. REDES DE SERVICIO PUBLICO (Area m² - Vlr m²)	56.745,86	\$114.000	\$6.469.028.040
TOTAL COSTOS DE URBANISMO SOBRE A.N.U (Vlr m² - Total)	3,25%	\$119.095	14.208.913.641,01
COSTOS INDIRECTOS			
GENERALES			
LICENCIA	0,26%		\$517.540.429
DELINEACIÓN URBANA URBANISMO	1,40%	C.D	\$2.924.543.415
DELINEACIÓN URBANA COSNTRUCCION	4,00%	C.D	\$3.846.883.260
SEGUROS	0,15%	C.D	\$297.065.578
IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$198.043.718
SERVICIOS	0,30%	C.D	\$594.131.155
HONORARIOS			
TOPOGRAFÍA	0,04%	C.D.	\$79.217.487
ESTUDIO DE SUELOS	0,25%	C.D.	\$495.109.296
DISEÑO	1,00%	VTAS	\$4.367.321.306
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D.	\$495.109.296
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D.	\$297.065.578
DISEÑO ELÉCTRICO	0,15%	C.D.	\$297.065.578
PRESUPUESTO PROGRAMACIÓN	0,40%	C.D.	\$792.174.874
HONORARIOS CONSTRUCCIÓN DELEGADA	5,00%	C.D.	\$9.902.185.924
GERENCIA DE OBRA	1,50%	VTAS	\$6.550.981.960
COSTOS VENTAS, COMISIONES Y PUBLICIDAD	5,25%	VTAS	\$22.928.436.859
NOTARIALES	1,00%	VTAS	\$4.367.321.306
TOTAL INDIRECTOS		13,50%	\$ 58.950.197.021,02
COSTOS FINANCIEROS	4,42%	VTAS	\$19.297.379.930
TOTAL COSTOS	66,52%	\$5.003.571	\$ 290.500.209.080
ANÁLISIS RESIDUAL			
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO			\$436.732.130.644
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCIÓN			\$290.500.209.080
COMPENSACION VIAS	12.953,86	475.000,00	\$6.153.083.500
COMPENSACION CESION EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (VlrCons*A.E)	2.489,55	5.003.570,79	\$12.456.639.665
COSTO TOTAL CARGAS GENERALES Y LOCALES			\$10.579.406.300
UTILIDAD	13,83%	VIP	NO VIP
		8,00%	14,00%
		\$1.611.112.745	\$56.643.050.315
		COMERCIO Y SERVICIOS	
			18,00%
VALOR DEL LOTE			\$2.160.000.864
VALOR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA		12,97%	\$56.628.628.175
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA NETA			475.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA UTIL			475.000,00
			998.000,00

	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				 Alcaldía de Rionegro Departamento de Antioquia	
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO					
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB1		
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160348000000000		
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año		
1. INFORMACIÓN GENERAL						
DIRECCIÓN		VEREDA O BARRIO		MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA m ²	
MUNICIPIO	RIONEGRO	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	020-195164	96.482,34	
FORMA	IRREGULAR	LATITUD		LONGITUD		
2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS						
ZHF N°	ÁREA m ²	TOPOGRAFIA	SERVICIOS PÚBLICOS	VÍAS	ACTIVIDAD ECONOMICA	USO
232146711	96.482,34	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	No edificado	Urbanizable no urbanizado
DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF		Zona homogénea física que se encuentra en suelo de Expansión No protegido que presenta se encuentra en la Unidad de Actuación urbanística Uno (1) con topografía Inclinado (12% al 25%) y Básicos completos con vías Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar No edificado Urbanizable no urbanizado				
4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT						
ACTO ADMINISTRATIVO		DECRETO 417 DE 2023 Y DECRETO 699 DE 2025				
NORMA URBANISTICA	DESCRIPCIÓN				ÁREA m ²	
Unidad de Actuacion urbanistica Uno (1)	Polígono C4-DE-25 Indice de ocupacion Plataforma 60 Indice de ocupacion Torre 40 Multifamilira, Bifamiliar, Unifamiliar Densidad 60 viv/ha - Adicional 30 viv/ha Altura Base 5 pisos - Adicional 3 pisos				96.482,34	

	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO				
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB1	
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160348000000000	
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año	

5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor.

Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno se aplica la técnica residual debido a que el predio se encuentra en una de las unidades de actuación urbanística del plan parcial Barro Blanco III. Contemplando las cargas y beneficios planteados en el decreto reglamentario y DTS.

Para determinación del producto inmobiliario, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, de apartamentos, locales y consultorios en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo desarrollo potencial UAU, presupuesto de obra y anexo de mercado)

ANÁLISIS RESIDUAL			
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO			\$379.781.084.895
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCIÓN			\$252.992.868.196
COMPENSACION VIAS	5.740,32	534.000,00	\$3.065.330.880
COMPENSACION CESION EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (VlrCons*A.E)	2.079,36	4.672.765,62	\$9.716.361.918
COSTO TOTAL CARGAS GENERALES Y LOCALES			\$7.230.110.800
UTILIDAD	14,30%	VIP	NO VIP
		8,00%	14,00%
		\$1.350.157.864	\$43.246.572.600
		COMERCIO Y SERVICIOS	
			18,00%
			\$9.720.003.888
VALOR DEL LOTE		13,81%	\$52.459.678.750
VALOR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA			534.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA NETA			534.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA UTIL			1.306.000,00

6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

ZHF	AREA m2	VALOR ADOPTADO m²	SUB TOTAL	VALOR TOTAL TERRENO
232146711	96.482,34	\$ 534.000	\$ 51.521.569.560	
PONDERADO m2			\$ 534.000	\$ 51.521.569.560

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO				
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDEIRO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB1	
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160348000000000	
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año	

UBICACIÓN



REGISTRO FOTOGRAFICO




	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS					
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO					
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB2		
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160231000000000		
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año		
1. INFORMACIÓN GENERAL						
DIRECCIÓN		VEREDA O BARRIO		MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA m ²	
MUNICIPIO	RIONEGRO	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	020-72754	61.522,84	
FORMA	IRREGULAR	LATITUD		LONGITUD		
2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS						
ZHF N°	ÁREA m ²	TOPOGRAFIA	SERVICIOS PÚBLICOS	VÍAS	ACTIVIDAD ECONOMICA	USO
132142781	61.522,84	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	No edificado	Urbanizable no urbanizado
DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF		Zona homogénea física que se encuentra en suelo de Expansión No protegido que presenta se encuentra en la Unidad de Actuación urbanística Dos (2) con topografía Inclinado (12% al 25%) y Básicos completos con vías Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar No edificado Urbanizable no urbanizado				
4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT						
ACTO ADMINISTRATIVO		DECRETO 417 DE 2023 Y DECRETO 699 DE 2025				
NORMA URBANISTICA	DESCRIPCIÓN				ÁREA m ²	
Unidad de Actuacion urbanistica Dos (2)	Polígono C4-DE-25 Indice de ocupacion Plataforma 60 Indice de ocupacion Torre 40 Multifamilira, Bifamiliar, Unifamiliar Densidad 60 viv/ha - Adicional 30 viv/ha Altura Base 5 pisos - Adicional 3 pisos				61.522,84	

	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO				
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB2	
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160231000000000	
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año	
5.METODO VALUATORIO					
Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor. Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera: • Para establecer los valores de terreno se aplica la técnica residual debido a que el predio se encuentra en una de las unidades de actuación urbanística del plan parcial Barro Blanco III. Contemplando las cargas y beneficios planteados en el decreto reglamentario y DTS. Para determinación del producto inmobiliario, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, de apartamentos, locales y consultorios en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo desarrollo potencial UAU, presupuesto de obra y anexo de mercado)					
ANÁLISIS RESIDUAL					
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO					\$436.732.130.644
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCIÓN					\$290.500.209.080
COMPENSACION VIAS		12.953,86	475.000,00		\$6.153.083.500
COMPENSACION CESION EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (VlrCons*A.E)		2.489,55	5.003.570,79		\$12.456.639.665
COSTO TOTAL CARGAS GENERALES Y LOCALES					\$10.579.406.300
UTILIDAD	13,83%		VIP		NO VIP
			8,00%		14,00%
			\$1.611.112.745		\$56.643.050.315
		COMERCIO Y SERVICIOS			
				18,00%	
				\$2.160.000.864	
VALOR DEL LOTE			12,97%		\$56.628.628.175
VALOR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA					475.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA NETA					475.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA UTIL					998.000,00
6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO					
ZHF	AREA m2	VALOR ADOPTADO m²	SUB TOTAL	VALOR TOTAL TERRENO	
132142781	61.522,84	\$ 475.000	\$ 29.223.349.000	\$ 29.223.349.000	
PONDERADO m2			\$ 475.000		
Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.					

	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				 Alcaldía de Rionegro Departamento de Antioquia
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO				
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDEO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB2	
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160231000000000	
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año	

UBICACIÓN



REGISTRO FOTOGRAFICO



	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS					
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO					
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB3		
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160210000000000		
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año		
1. INFORMACIÓN GENERAL						
DIRECCIÓN		VEREDA O BARRIO		MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA m ²	
MUNICIPIO	RIONEGRO	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	020-52266	47.880,86	
FORMA	IRREGULAR	LATITUD		LONGITUD		
2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS						
ZHF N°	ÁREA m ²	TOPOGRAFIA	SERVICIOS PÚBLICOS	VÍAS	ACTIVIDAD ECONOMICA	USO
132142781	47.880,86	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	No edificado	Urbanizable no urbanizado
DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF		Zona homogénea física que se encuentra en suelo de Expansión No protegido que presenta se encuentra en la Unidad de Actuación urbanística Dos (2) con topografía Inclinado (12% al 25%) y Básicos completos con vías Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar No edificado Urbanizable no urbanizado				
4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT						
ACTO ADMINISTRATIVO		DECRETO 417 DE 2023 Y DECRETO 699 DE 2025				
NORMA URBANISTICA	DESCRIPCIÓN				ÁREA m ²	
Unidad de Actuacion urbanistica Dos (2)	Polígono C4-DE-25 Indice de ocupacion Plataforma 60 Indice de ocupacion Torre 40 Multifamilira, Bifamiliar, Unifamiliar Densidad 60 viv/ha - Adicional 30 viv/ha Altura Base 5 pisos - Adicional 3 pisos				47.880,86	

	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO				
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB3	
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160210000000000	
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año	

5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor.

Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno se aplica la técnica residual debido a que el predio se encuentra en una de las unidades de actuación urbanística del plan parcial Barro Blanco III. Contemplando las cargas y beneficios planteados en el decreto reglamentario y DTS.

Para determinación del producto inmobiliario, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, de apartamentos, locales y consultorios en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo desarrollo potencial UAU, presupuesto de obra y anexo de mercado)

ANÁLISIS RESIDUAL			
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO			\$436.732.130.644
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCIÓN			\$290.500.209.080
COMPENSACION VIAS	12.953,86	475.000,00	\$6.153.083.500
COMPENSACION CESION EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (VlrCons*A.E)	2.489,55	5.003.570,79	\$12.456.639.665
COSTO TOTAL CARGAS GENERALES Y LOCALES			\$10.579.406.300
UTILIDAD	13,83%	VIP	NO VIP
		8,00%	14,00%
		\$1.611.112.745	\$56.643.050.315
		COMERCIO Y SERVICIOS	
			18,00%
			\$2.160.000.864
VALOR DEL LOTE		12,97%	\$56.628.628.175
VALOR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA			475.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA NETA			475.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA UTIL			998.000,00

6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

ZHF	AREA m2	VALOR ADOPTADO m²	SUB TOTAL	VALOR TOTAL TERRENO
132142781	47.880,86	\$ 475.000	\$ 22.743.408.500	
PONDERADO m2			\$ 475.000	

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO				
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB3	
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160210000000000	
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año	

UBICACIÓN



REGISTRO FOTOGRAFICO



	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				 Alcaldía de Rionegro Departamento de Antioquia	
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO					
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB4		
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160211000000000		
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año		
1. INFORMACIÓN GENERAL						
DIRECCIÓN		VEREDA O BARRIO		MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA m ²	
MUNICIPIO	RIONEGRO	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	020-19992	6.258,52	
FORMA	IRREGULAR	LATITUD		LONGITUD		
2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS						
ZHF N°	ÁREA m ²	TOPOGRAFIA	SERVICIOS PÚBLICOS	VÍAS	ACTIVIDAD ECONOMICA	USO
132142781	6.258,52	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	No edificado	Urbanizable no urbanizado
DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF		Zona homogénea física que se encuentra en suelo de Expansión No protegido que presenta se encuentra en la Unidad de Actuación urbanística Dos (2) con topografía Inclinado (12% al 25%) y Básicos completos con vías Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar No edificado Urbanizable no urbanizado				
4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT						
ACTO ADMINISTRATIVO		DECRETO 417 DE 2023 Y DECRETO 699 DE 2025				
NORMA URBANISTICA	DESCRIPCIÓN				ÁREA m ²	
Unidad de Actuacion urbanistica Dos (2)	Polígono C4-DE-25 Indice de ocupacion Plataforma 60 Indice de ocupacion Torre 40 Multifamilira, Bifamiliar, Unifamiliar Densidad 60 viv/ha - Adicional 30 viv/ha Altura Base 5 pisos - Adicional 3 pisos				6.258,52	

	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO				
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB4	
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160211000000000	
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año	

5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor.

Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno se aplica la técnica residual debido a que el predio se encuentra en una de las unidades de actuación urbanística del plan parcial Barro Blanco III. Contemplando las cargas y beneficios planteados en el decreto reglamentario y DTS.

Para determinación del producto inmobiliario, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, de apartamentos, locales y consultorios en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo desarrollo potencial UAU, presupuesto de obra y anexo de mercado)

ANÁLISIS RESIDUAL			
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO			\$436.732.130.644
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCIÓN			\$290.500.209.080
COMPENSACION VIAS	12.953,86	475.000,00	\$6.153.083.500
COMPENSACION CESION EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (VlrCons*A.E)	2.489,55	5.003.570,79	\$12.456.639.665
COSTO TOTAL CARGAS GENERALES Y LOCALES			\$10.579.406.300
UTILIDAD	13,83%	VIP	NO VIP
		8,00%	14,00%
		\$1.611.112.745	\$56.643.050.315
		COMERCIO Y SERVICIOS	
			18,00%
			\$2.160.000.864
VALOR DEL LOTE		12,97%	\$56.628.628.175
VALOR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA			475.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA NETA			475.000,00
VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO ÁREA UTIL			998.000,00

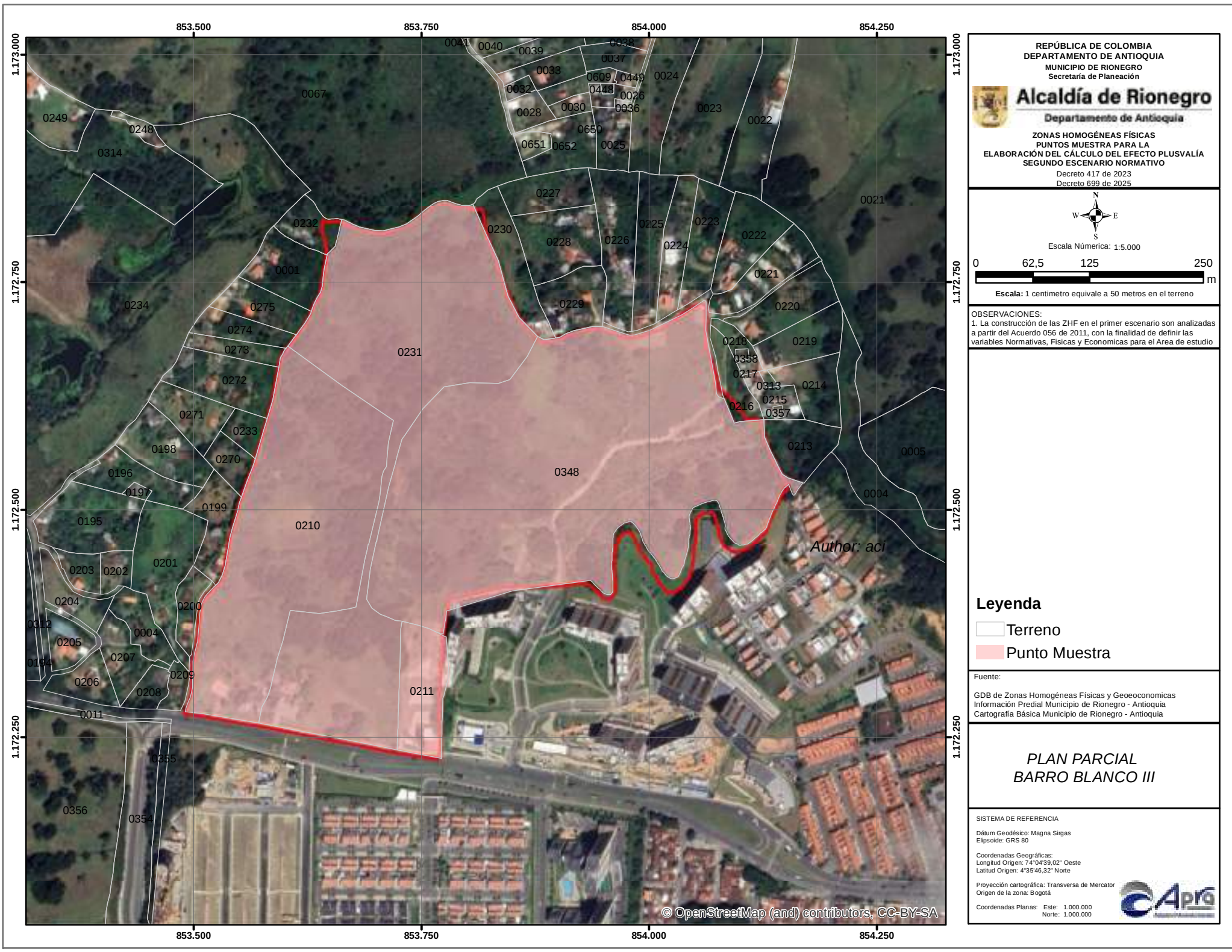
6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

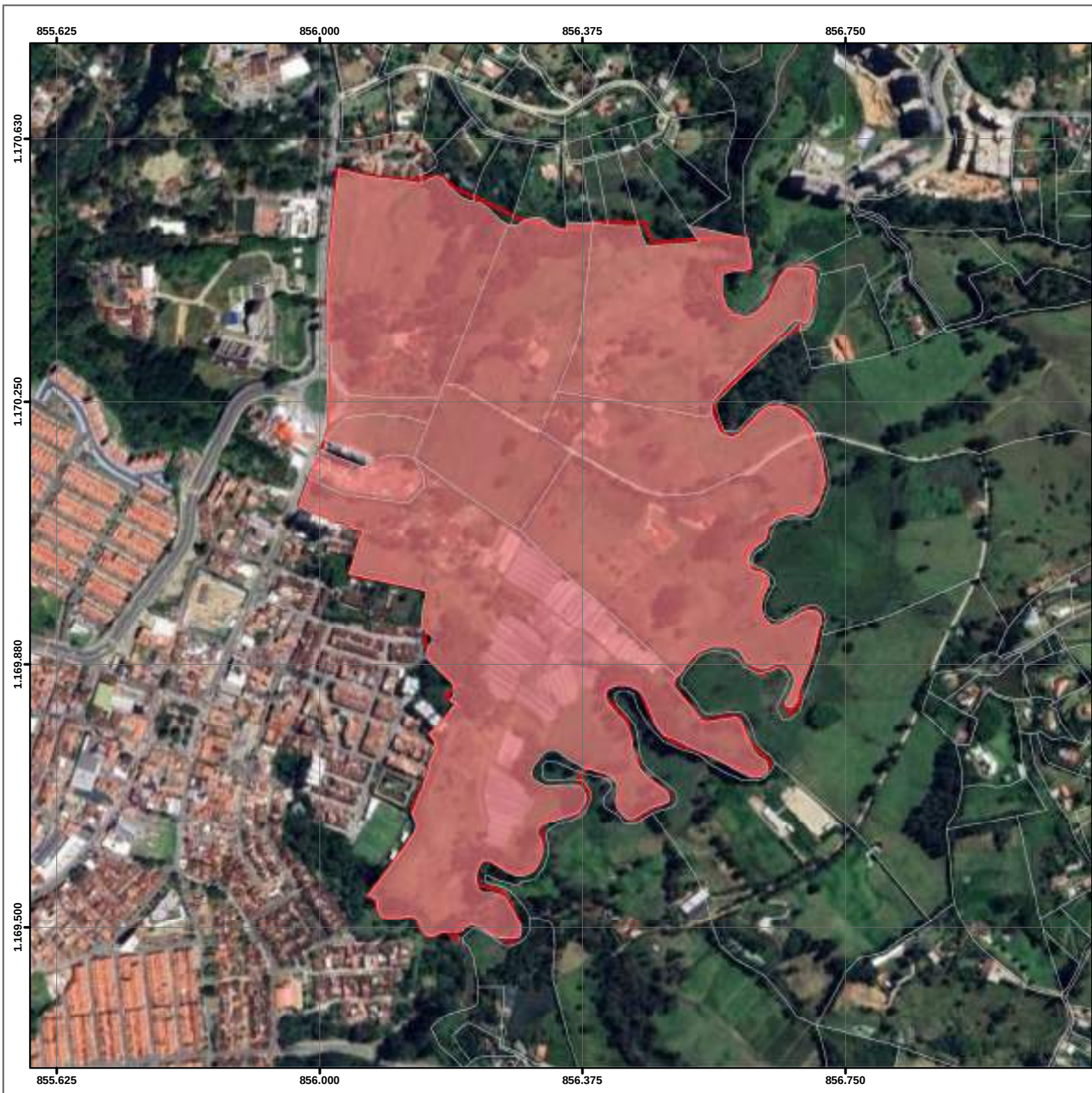
ZHF	AREA m2	VALOR ADOPTADO m²	SUB TOTAL	VALOR TOTAL TERRENO
132142781	6.258,52	\$ 475.000	\$ 2.972.797.000	
PONDERADO m2			\$ 475.000	\$ 2.972.797.000

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

	VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS				
	PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO				
	AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	PUNTO MUESTRA N°	BRB4	
	FECHA DE VISITA	22 de enero de 2026	COD LOTE	056150001000000160211000000000	
	FECHA DE VALORACIÓN	10 de mayo de 2026	VIGENCIA AVALÚO	Un (1) Año	







REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

MUNICIPIO DE RIONEGRO

Secretaría de Planeación



Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

PUNTOS MUESTRA

SEGUNDO ESCENARIO NORMATIVO PARA LA

ELABORACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Acuerdo 056 de 2011

N

W

S

E

Escala Numérica: 1:7.500

093,75187,5375

m

Escala: 1 centimetro equivale a 75 metros en el terreno

OBSERVACIONES:

1. La construcción de las ZHF en el primer escenario son analizadas a partir del Acuerdo 056 de 2011, con la finalidad de definir las variables Normativas, Físicas y Economicas para el Area de estudio

Legenda

Punto Muestra

Terreno

Perimetro Inst. Normativo

Fuente:

GDB de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconomicas

Información Predial Municipio de Rionegro - Antioquia

Cartografía Básica Municipio de Rionegro - Antioquia

PLAN PARCIAL

"CASA MIA"

SISTEMA DE REFERENCIA

Dáum Geodésico: Magna Sirgas

Elipsoide: GRS 80

Coordenadas Geográficas:

Longitud Origen: 74°04'39,02" Oeste

Latitud Origen: 4°35'46,32" Norte

Proyección cartográfica: Transversa de Mercator

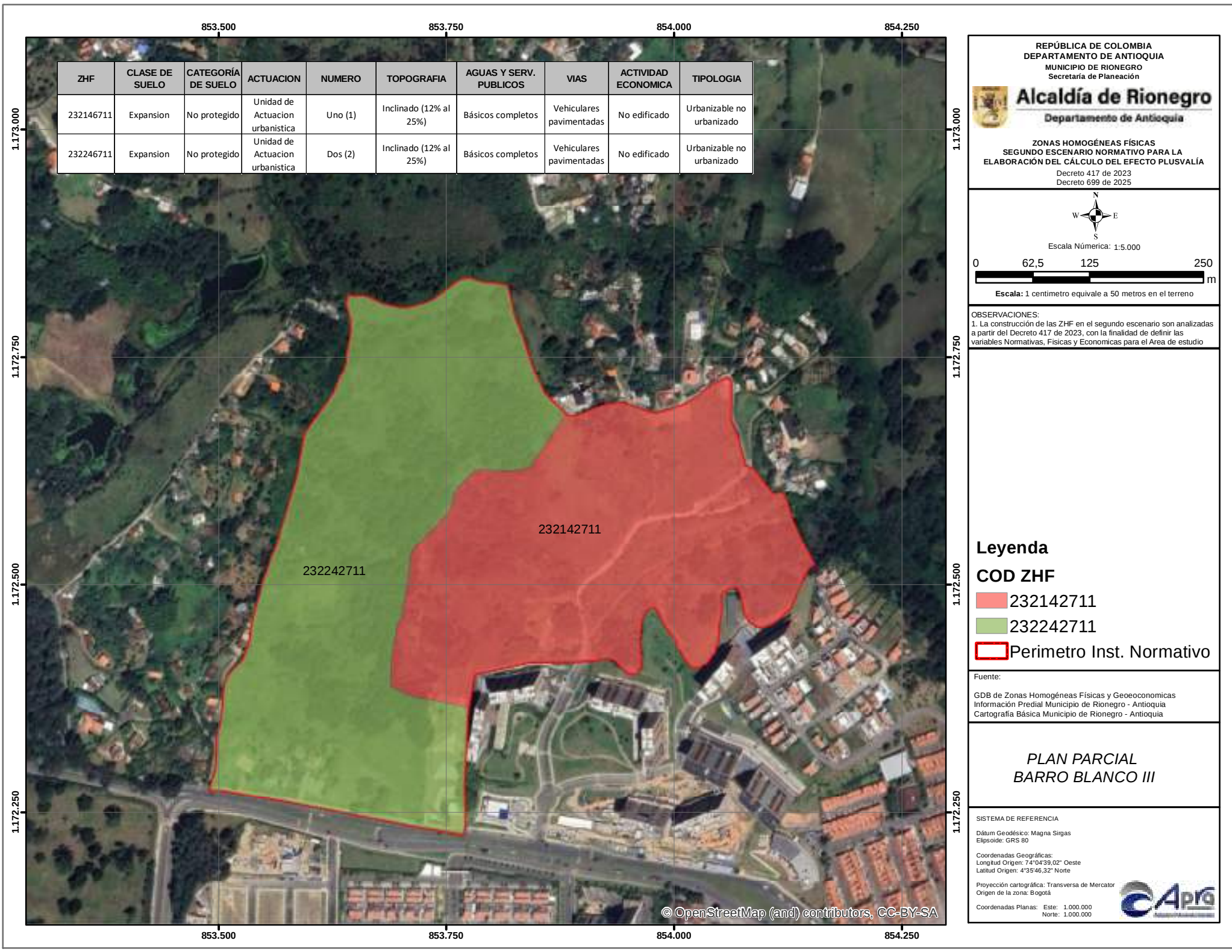
Origen de la zona: Bogotá

Coordenadas Planas: Este: 1.000.000

Norte: 1.000.000



PUNTO	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	USOS	TRATAMIENTO	TOPOGRAFIA	AGUAS Y SERV. PUBLICOS	VIAS	ACTIVIDAD ECONOMICA	TIPOLOGIA	COD_ZHF	terreno_codigo	Area_lote	Area_ZHF	DESCRIPCION	NORMA
BRB1	Expansion	No protegido	Unidad de Actuacion urbanistica	Uno (1)	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	No edificado	Urbanizable no urbanizado	232146711	056150001000000160348000000000	96482,34	96482,34	Zona homogénea física que se encuentra en suelo de Expansión No protegido que presenta se encuentra en la Unidad de Actuación urbanística Uno (1) con topografía Inclinado (12% al 25%) y Básicos completos con vías Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar No edificado Urbanizable no urbanizado	Polígono C4-DE-25 Indice de ocupacion Plataforma 60 Indice de ocupacion Torre 40 Multifamilira, Bifamiliar, Unifamiliar Densidad 60 viv/ha - Adicional 30 viv/ha Altura Base 5 pisos - Adicional 3 pisos
BRB2	Expansion	No protegido	Unidad de Actuacion urbanistica	Dos (2)	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	No edificado	Urbanizable no urbanizado	132142781	056150001000000160231000000000	61522,84	61522,84	Zona homogénea física que se encuentra en suelo de Expansión No protegido que presenta se encuentra en la Unidad de Actuación urbanística Dos (2) con topografía Inclinado (12% al 25%) y Básicos completos con vías Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar No edificado Urbanizable no urbanizado	Polígono C4-DE-25 Indice de ocupacion Plataforma 60 Indice de ocupacion Torre 40 Multifamilira, Bifamiliar, Unifamiliar Densidad 60 viv/ha - Adicional 30 viv/ha Altura Base 5 pisos - Adicional 3 pisos
BRB3	Expansion	No protegido	Unidad de Actuacion urbanistica	Dos (2)	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	No edificado	Urbanizable no urbanizado	132142781	056150001000000160210000000000	47880,86	47880,86	Zona homogénea física que se encuentra en suelo de Expansión No protegido que presenta se encuentra en la Unidad de Actuación urbanística Dos (2) con topografía Inclinado (12% al 25%) y Básicos completos con vías Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar No edificado Urbanizable no urbanizado	Polígono C4-DE-25 Indice de ocupacion Plataforma 60 Indice de ocupacion Torre 40 Multifamilira, Bifamiliar, Unifamiliar Densidad 60 viv/ha - Adicional 30 viv/ha Altura Base 5 pisos - Adicional 3 pisos
BRB4	Expansion	No protegido	Unidad de Actuacion urbanistica	Dos (2)	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	No edificado	Urbanizable no urbanizado	132142781	056150001000000160211000000000	6258,52	6258,52	Zona homogénea física que se encuentra en suelo de Expansión No protegido que presenta se encuentra en la Unidad de Actuación urbanística Dos (2) con topografía Inclinado (12% al 25%) y Básicos completos con vías Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar No edificado Urbanizable no urbanizado	Polígono C4-DE-25 Indice de ocupacion Plataforma 60 Indice de ocupacion Torre 40 Multifamilira, Bifamiliar, Unifamiliar Densidad 60 viv/ha - Adicional 30 viv/ha Altura Base 5 pisos - Adicional 3 pisos



855.625 856.000 856.375 856.750

1.170.630

1.170.250

1.169.880

1.169.500

ZHF	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	USOS	TRATAMIENTO	TOPOGRAFIA	AGUAS Y SERV. PUBLICOS	VIAS	ACTIVIDAD ECONOMICA	TIPOLOGIA
221146786	Expansion	No protegido	UAU 1	Desarrollo de Expansion	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	Predios de explotación y producción en suelo rural	Vivienda campesina
230146786	Expansion	No protegido	AME 1	Desarrollo de Expansion	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	Predios de explotación y producción en suelo rural	Vivienda campesina
230246786	Expansion	No protegido	AME 2	Desarrollo de Expansion	Inclinado (12% al 25%)	Básicos completos	Vehiculares pavimentadas	Predios de explotación y producción en suelo rural	Vivienda campesina



855.625 856.000 856.375 856.750

1.170.630

1.170.250

1.169.880

1.169.500

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE RIONEGRO
Secretaría de Planeación

**Alcaldía de Rionegro**
Departamento de Antioquia

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS
SEGUNDO ESCENARIO NORMATIVO PARA LA
ELABORACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
DTS de julio de 2025

N
W E
S

Escala Numérica: 1:7.500

0 93,75 187,5 375
m

Escala: 1 centimetro equivale a 75 metros en el terreno

OBSERVACIONES:
1. La construcción de las ZHF en el segundo escenario son analizadas a partir del DTS de julio de 2025, con la finalidad de definir las variables Normativas, Físicas y Económicas para el Área de estudio

Leyenda

COD_ZHF

 220246786

 221146786

 230146786

 Perimetro Inst. Normativo

Fuente:

GDB de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconomicas
Información Predial Municipio de Rionegro - Antioquia
Cartografía Básica Municipio de Rionegro - Antioquia

PLAN PARCIAL
"CASA MIA"

SISTEMA DE REFERENCIA

Dátum Geodésico: Magna Sirgas
Elipsoide: GRS 80

Coordenadas Geográficas:
Longitud Origen: 74°04'39,02" Oeste
Latitud Origen: 4°35'46,32" Norte

Proyección cartográfica: Transversa de Mercator
Origen de la zona: Bogotá

Coordenadas Planas: Este: 1.000.000
Norte: 1.000.000



